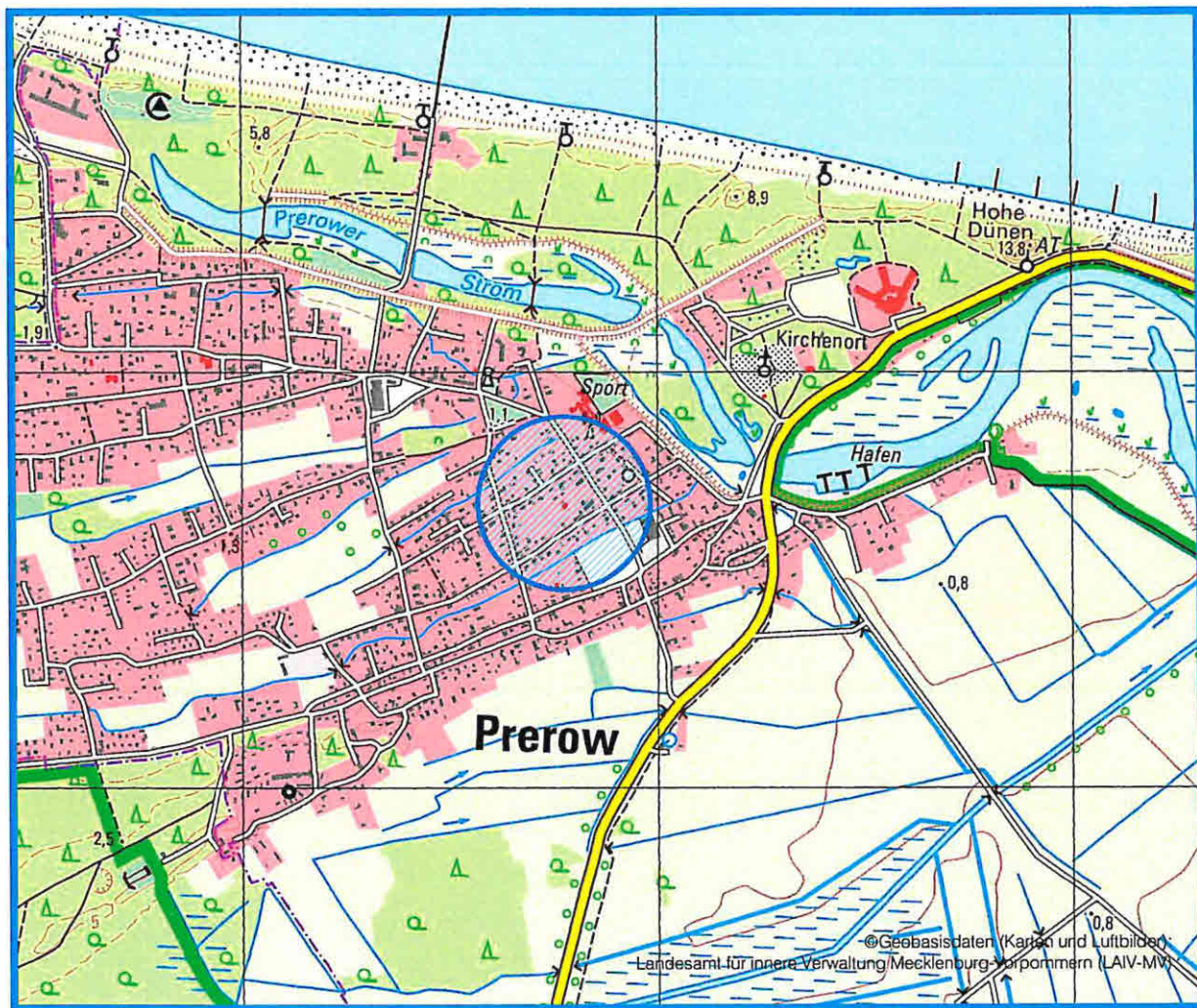




Übersichtsplan

Begründung

zum

einfachen Bebauungsplans Nr.47 der Gemeinde Ostseebad Prerow

Landkreis Vorpommern-Rügen

„Bebelstraße/Schulstraße/Lentzallee“

nördlich der Schulstraße/Lentzallee, östlich der Bebelstraße
und südlich des Geländes der Gesamtschule Prerow

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.11.2015

René Roloff
Bürgermeister

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
2	AUFSTELLUNGSVERFAHREN	4
2.1	Voraussetzung für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB	4
2.2	Verfahrensablauf (vereinfachtes Verfahren)	5
3	PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
3.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	6
3.2	Vorgaben übergeordneter Planungen	6
3.3	Angaben zum Bestand	7
3.3.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	7
3.3.2	Nutzung und Bebauung	7
3.3.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	7
3.3.4	Eigentumsverhältnisse	8
4	PLANUNGSINHALTE	8
4.1	Maß der baulichen Nutzung	8
4.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	13
4.3	Stellung baulicher Anlagen	14
4.4	von Bebauung freizuhaltende Flächen	14
4.5	mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen	15
4.6	Verkehrsflächen	15
5	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	15
6	GRÜNORDNUNG	15
6.1	Eingriffe in Natur und Landschaft	15
6.2	Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes	15
7	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	16
8	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	16
9	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	19

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Die Gemeinde hat im Flächennutzungsplan für das bezeichnete Gebiet Wohnbauflächen (W 14, W 21 und W 22) nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung dargestellt. Als grundsätzliches Planungsziel ist formuliert worden, dass die Wohnbauflächen je nach ihrer Lage und entsprechend der bisherigen Entwicklung außer für Wohnungsbau auch für Ferienhäuser, kleineren Beherbergungseinrichtungen und für nichtstörende Gewerbebetriebe vorgesehen sind. Mit der Darstellung der Hauptnutzung „Wohnbaufläche“ sollte jedoch sichergestellt werden, dass die Wohnnutzung Vorrang vor allen anderen Nutzungen im Gebiet haben soll. In den vergangenen Jahren ist zunehmend eine Tendenz zu verzeichnen, dass immer mehr Ferienwohnungen/Ferienappartements beantragt und errichtet werden und die Wohnnutzung zunehmend in den Hintergrund gerät. Durch den mittlerweile gewichtigen Bestand an Ferienwohnungen im Gebiet können weitere derartige Genehmigungen mit Bezug auf § 34 BauGB nicht untersagt werden, soweit sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dadurch ist der Trend zu verzeichnen, dass der Gebietscharakter langsam in Richtung „Ferienhausgebiet“ umkippt und die Wohnnutzungen teilweise oder ganz verdrängt werden. Dieser Entwicklung soll mit den Mitteln der Bauleitplanung entgegengewirkt werden.

Aus diesem Grunde hat die Gemeindevertretung beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 47 aufzustellen. Im Aufstellungsverfahren sollte geprüft werden, welche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung geeignet sind, um der geschilderten Entwicklung wirksam entgegenzuwirken. Planungsziel war nicht die vollständige Verdrängung der Ferienwohnungen aus den innerörtlichen Bereichen sondern eine verträgliche Unterbringung beider Nutzungsarten im Plangebiet. Insbesondere sollte der Erhalt der Wohnnutzung langfristig gesichert werden. Gleichzeitig sollte geprüft werden, ob auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung notwendig sind, um die Maßstäblichkeit der ursprünglichen Ortsbebauung zu bewahren und das Ortsbild vor unangemessener Bebauung zu schützen.

Mittlerweile liegt eine gefestigte Rechtsprechung zur Festsetzung von Dauer- und Ferienwohnungen in Bebauungsplänen vor. In Anwendung dieser Rechtsprechung und der Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) können folgende Konsequenzen für den B-Plan Nr. 47 getroffen werden:

Aufgrund des Typenzwangs in der Bauleitplanung kommen zunächst die typisierten Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO als Festsetzung in Betracht. In keinem dieser typisierten Baugebiete sind jedoch Dauerwohnungen und Ferienwohnungen gleichermaßen zulässig. In besonderen Wohngebieten und Mischgebieten sind zwar Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig und in allgemeinen Wohngebieten als Ausnahme, Ferienwohnungen gehören jedoch nicht zu den Beherbergungsbetrieben. Ein Beherbergungsbetrieb liegt nur vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Ferienwohnungen gehören nicht dazu.

Für Gebiete, die sich wesentlich von den typisierten Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheiden, kann die Gemeinde im Allgemeinen sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO festsetzen und die Nutzungsarten eigenständig regeln. Die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten zur Regelung der Zulässigkeit von Wohnungen und Ferienwohnungen ist jedoch ebenfalls unzulässig. In sonstigen Sondergebieten lassen sich die Festsetzungsmöglichkeiten aus den Katalogen der Baugebietsvorschriften nicht beliebig kombinieren. „Da sich die Gebietsverträglichkeit nach der Zweckbestimmung der Baugebiete beurteilt, widerspricht eine Mischung von Nutzungen jedenfalls dann den städtebaulichen Vorstellungen des Ordnungsgebers, wenn die Nutzungen jeweils die allgemeine Zweckbestimmung eines Baugebietes charakterisieren und sich darin nicht decken oder überschneiden (BVerwG 4 CN 8.12).“

Für das dauerhafte Wohnen können reine oder allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Diese dienen jedoch nicht dem zeitweiligen Wohnen zu Erholungszwecken. Dafür sind Sondergebiete für die Erholung nach § 10 BauNVO vorgesehen, in denen ihrerseits nicht dauerhaft gewohnt werden kann.

Daraus folgt, dass das durch die Gemeinde gewollte Planungsziel der Regelung von Wohnungen und Ferienwohnungen in einem Baugebiet mit Mitteln der Bauleitplanung derzeit nicht umsetzbar ist. Die Rechtsprechung steht solchen Regelungen entgegen und der Gesetzgeber bietet hierfür keine Lösung an.

Damit bleibt für den Bebauungsplan Nr. 47 nur die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung, um die Maßstäblichkeit der ursprünglichen Ortsbebauung zu bewahren und das Ortsbild vor unangemessener Bebauung zu schützen. Das Plangebiet ist zwar überwiegend bebaut, dennoch kommt es durch Abriss von Nebenanlagen, Umnutzung von Hauptgebäuden oder Bebauung von derzeitigen Freiflächen auch heute noch zu einer Reihe von Baubegehren. Mit dem Bebauungsplan soll ein einheitlicher städtebaulicher Rahmen für die Beurteilung von Baugesuchen geschaffen werden. Damit liegt ein einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB vor. Die Art der baulichen Nutzung richtet sich insoweit nach § 34 BauGB.

Da aktuelle Baugesuche u.a. für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 47 vorliegen, soll zunächst für diesen Bereich mit einer entsprechenden Planung begonnen werden, die sich schrittweise auch auf andere Gebiete erstrecken soll.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 47 befindet sich im zentralen Ortsbereich der Gemeinde Ostseebad Prerow.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

Im Norden:	durch den Graben Pre 12/3/1 des WBV Recknitz Boddenkette
Im Osten:	durch die Strandstraße bzw. die Heinestraße
Im Süden:	durch die Schulstraße bzw. die Lentzallee
Im Westen:	durch die Bebelstraße

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 2 Gemarkung Prerow.

2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Gemeindevertretung hat am 30.09.2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.47 im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen. Da sich das Plangebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet und der sich aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht verändert wird, kann das weitere Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt werden.

2.1 Voraussetzung für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB

Wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (NATURA 2000-Gebiete) bestehen.

Gebiet nach § 34 BauGB

Das Plangebiet befindet sich im klassischen Innenbereich nach § 34 BauGB. Die zum Maß der baulichen Nutzung getroffenen Festsetzungen richten sich nach dem vorhandenen städtebaulichen Rahmen. Der sich aus der näheren Umgebung resultierende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht verändert (siehe hierzu auch unter Punkt 4.1 - Maß der baulichen Nutzung).

Umweltverträglichkeitsprüfung

Da der Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung trifft und sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an den vorhandenen städtebaulichen Rahmen halten, werden keine Zulässigkeiten für UVP-pflichtige Vorhaben begründet.

NATURA-2000 Gebiete

Das FFH-Gebiet „Darß“ (DE 1541-301) befindet sich ca. 1.400 m westlich des Plangebietes. In gleicher Entfernung und gleichzeitig ca. 1.000 m nördlich des Plangebietes liegt das Europäische Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlich Strelasund“ (DE1542-401). Aufgrund der großen Entfernung zu den NATURA 2000 Gebieten kann eine Beeinträchtigung durch die Planung ausgeschlossen werden.

Damit kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

2.2 Verfahrensablauf (vereinfachtes Verfahren)

Die Gemeindevertretung hat am 30.09.2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 47 aufzustellen. Am 29.04.2014 ist der Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden.

Die Entwürfe des Plans und der Begründung werden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2014 bis zum 03.07.2014 zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 13.05.2014 bis zum 28.05.2014 sowie ergänzend im Internet am 13.05.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Halbsatz 2 in Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung beteiligt.

Aufgrund eines Fehlers während der öffentlichen Auslegung hat der Planentwurf erneut zu jedermanns Einsichtnahme für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Am 19.11.2015 hat die Gemeindevertretung die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und in die Abwägung eingestellt. In gleicher Sitzung ist der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 47 gefasst worden.

3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

3.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), in der Fassung der Neubekanntmachung vom 15.10.2015

Planunterlage

Planunterlage für den Bebauungsplan ist der Bestandplan (Lage- und Höhenplan) mit Flurstücksrenzen, vom 13.08.2013 des Vermessungsbüros Dipl.-Ing Ulrich Zeh, Damgartener Chaussee 40, Haus I, 18311 Ribnitz-Damgarten. Der Stand des Liegenschaftskatasters ist der 04.06.2013.

3.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Ziele der Raumordnung

Nach dem *Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern* liegt die Gemeinde Ostseebad Prerow in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus (Tourismusraum). In den Tourismusräumen soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen. Die bereits intensiv genutzten Bereiche der Außenküste und der Inseln sollen in ihrer Aufnahmekapazität behutsam weiterentwickelt werden.

Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und Differenzierung bestehender Beherbergungskapazitäten sowie Maßnahmen mit dem Ziel der Saisonverlängerung haben dort eine höhere Bedeutung als eine quantitative Ausweitung.

Nach dem *Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern* liegt die Gemeinde Ostseebad Prerow in einem Tourismusschwerpunktraum. In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Die planerische Grundlage für die Tourismusentwicklung sollen regional abgestimmte Tourismuskonzepte bilden.

Weiterhin ist die Gemeinde Ostseebad Prerow touristischer Siedlungsschwerpunkt und nimmt daher besondere touristische Versorgungsaufgaben mit technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur zur Gästeversorgung wahr.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 werden die vorgenannten Ziele der Raumordnung nicht berührt. Auch wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 nicht die Zulässigkeit von raumbedeutsamen Vorhaben begründet.

Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde hat im Flächennutzungsplan für das Plangebiet Wohnbauflächen (W 14, W 21 und W 22) nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung dargestellt. Darstellungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht getroffen worden. Da der Bebauungsplan außer Verkehrsflächen und Grünflächen nur Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung trifft, ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

3.3 Angaben zum Bestand

3.3.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Prerow gemäß § 34 BauGB. Im nordöstlichen Bereich quert die Strandstraße das Plangebiet. Hier konzentrieren sich hauptsächlich Läden, Speisegaststätten und Kleingewerbe. Nördlich des Plangebietes verläuft der Graben 12/3/1 (Gewässer II. Ordnung) des Wasser- und Bodenverbandes Recknitz-Boddenkette.

3.3.2 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Lediglich im inneren Blockbereich zwischen der Mühlenstraße und der Schulstraße befindet sich noch eine ca. 0,5 ha große unbebaute Freifläche, die sich innerhalb des Bebauungszusammenhangs befindet.

Vorherrschende Nutzungsart ist das Ferienwohnen zum Teil in Verbindung mit Dauerwohnungen auf demselben Grundstück. Grundstücke, auf denen ausschließlich gewohnt wird, sind nur noch in geringer Anzahl vorhanden.

Im Gebiet befinden sich mehrere gastronomische Einrichtungen. So das „Eiscafe Tiziano“ und das „Steakhouse Cafe Steinbar“ an der Strandstraße, das Restaurant „Störtebecker“, gleichzeitig Pension, in der Mühlenstraße sowie das Restaurant K 2 in der Bebelstr. Ecke Schulstraße.

In der Bebelstraße 8 befindet sich mit dem Appartementhaus „Dittrich“ eine kleine Pension die neben Ferienappartements auch Frühstücksbüffet anbietet. Eine weitere gewerbliche Einrichtung befindet sich in der Schulstraße 1a in Form einer Arztpraxis. Im gleichen Gebäude ist eine Physiotherapie untergebracht.

Die Villa „Haus Seestern“ in der Strandstraße 15 ist als Baudenkmal in die Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen eingetragen. Die Villa wird für Ferienappartements genutzt. Ebenso in die Denkmalliste eingetragen ist das Gebäude Heinestraße 5, die sog. Vogelswarte. Das Gebäude ist derzeit ohne Nutzung. Weitere Baudenkmäler sind im Kapitel Nachrichtliche Übernahme aufgeführt.

Im Plangebiet befinden sich Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen.

3.3.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

3.3.3.1 Soziale Infrastruktur

Soziale Infrastruktureinrichtungen sind im Gebiet nicht vorhanden.

3.3.3.2 Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die Strandstraße, Schulstraße, Mühlenstraße, Heinestraße, Lentzallee und Bebelstraße ausreichend erschlossen.

3.3.3.3 Stadttechnische Infrastruktur

Anlagen der stadttechnischen Infrastruktur, insbesondere Wasser- und Abwasserleitungen, Strom- und Gasleitungen sowie Anlagen der Telekommunikation befinden sich im Bereich der öffentlichen Straßen.

3.3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst überwiegend Flurstücke die sich in Privatbesitz befinden. Die Angrenzenden öffentlichen Straßen sowie die Flurstücke von zwei Baugrundstücken befinden sich in gemeindlichem Eigentum.

4 PLANUNGSGEHALT

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Bei Festsetzung des Maßes der Nutzung im Bebauungsplan ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) festzusetzen. Da der Bebauungsplan Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung treffen soll, ist eine der beiden Alternativen festzusetzen. Da bereits im Bestand unterschiedlich große Gebäude vorhanden sind und auch die Grundstücksgrößen stark variieren, ist die GRZ im Bebauungsplan festgesetzt worden. Dadurch können die Baukörper besser an die unterschiedlich großen Grundstücke angepasst werden.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§19 Abs. 2 BauNVO). Für die Ermittlung der GRZ ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Aus diesem Grunde sind für die im Plangebiet vorhandenen Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinien festgesetzt worden. Dort wo keine Straßenbegrenzungslinien festgesetzt wurden ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt.

Zur Festsetzung der GRZ ist zunächst der Ist-Zustand ermittelt worden. Die Ermittlung des Ist-Zustandes bezüglich des Überbauungsgrades der Grundstücke beschränkte sich dabei auf die vorhandenen Haupt- und Nebengebäude. Sonstige Flächenversiegelungen wie Zufahrten zu den Stellplätzen sind nicht erfasst worden. Die Ergebnisse sind in den nachfolgenden Tabellen quartierweise anonymisiert dargestellt. Die vollständigen Angaben sind in Grundstücksdatenblättern erfasst.

Quartier Strandstraße-Heinestraße-Lentzallee					
Datenblatt Nr.	Fläche Baugrundstück (m²)	Grundfläche Hauptgebäude (m²)	GRZ Hauptgebäude	Grundfläche Haupt- und Nebengebäude (m²)	GRZ Haupt- und Nebengebäude
1	534	52	0,10	98	0,18
2	1.223	173	0,14	233	0,19
3	793	80	0,10	97	0,12
4	646	120	0,19	136	0,21
5	1.479	201	0,14	350	0,24
6	508	126	0,25	126	0,25
7	430	83	0,19	83	0,19
8	581	113	0,19	155	0,27
9	787	219	0,28	219	0,28
10	538	135	0,25	144	0,27
11	544	180	0,33	225	0,41
12	1.000	260	0,26	320	0,32
13	674	146	0,22	208	0,31
14	661	227	0,34	227	0,34
Durchschnittswerte	743	151	0,21	181	0,25

Quartier Strandstraße-Mühlenstraße-Bebelstraße-Schulstraße					
Datenblatt Nr.	Fläche Baugrundstück (m²)	Grundfläche Hauptgebäude (m²)	GRZ Hauptgebäude	Grundfläche Haupt- und Nebengebäude (m²)	GRZ Haupt- und Nebengebäude
15	3.307	755	0,23	880	0,27
16	1.009	305	0,30	305	0,30
17	861	238	0,28	250	0,29
22	1.575	374	0,24	440	0,28
25	742	86	0,12	110	0,15
26	622	107	0,17	107	0,17
27	2.405	521	0,22	593	0,25
32	1.100	338	0,31	338	0,31
33	1.200	208	0,17	231	0,19
34	1.153	204	0,18	204	0,18
35	554	154	0,28	232	0,42
36	1.542	289	0,19	320	0,21
37	1.262	146	0,12	270	0,21
38	1.848	209	0,11	300	0,16
39	1.168	226	0,19	226	0,19
40	1.006	286	0,28	411	0,41
Durchschnittswerte	1.335	278	0,21	328	0,25

Quartier Strandstraße-Mühlenstraße-Bebelstraße- Graben Pre 12/3/1					
Datenblatt Nr.	Fläche Baugrundstück (m²)	Grundfläche Hauptgebäude (m²)	GRZ Hauptgebäude	Grundfläche Haupt- und Nebengebäude (m²)	GRZ Haupt- und Nebengebäude
18	1.207	272	0,23	336	0,28
19	1.419	136	0,10	136	0,10
20	696	88	0,13	120	0,17
21	2.390	460	0,19	502	0,21
23	996	188	0,19	207	0,21
24	2.579	374	0,15	480	0,19
28	691	134	0,19	183	0,26
29	1.547	142	0,09	258	0,17
30	1.000	253	0,25	320	0,32
31	2.045	212	0,10	223	0,11
Durchschnittswerte	1.457	226	0,16	277	0,20

Im Ergebnis der Ermittlungen kann Folgendes festgestellt werden:

Die Baugrundstücke sind *im Durchschnitt* mit einer GRZ von 0,2 durch die Hauptbaukörper überbaut. Der tatsächliche Überbauungsgrad variiert zwischen 0,1 und 0,34. Nur drei Baugrundstücke im gesamten Plangebiet haben eine GRZ von mehr als 0,3. 78% aller Baugrundstücke haben eine GRZ von 0,25 und weniger (31 von 40 Baugrundstücken). Mehr als die Hälfte der Baugrundstücke (58%) haben eine GRZ von weniger als 0,2 (23 von 40 Baugrundstücken).

Da mit einer GRZ von 0,25 mehr als Dreiviertel aller Grundstücke erfasst sind, kann sie als gebietsprägend angesehen werden. Mit einer GRZ von 0,25 kann eine ortsübliche Bebauung realisiert werden. Das zeigt die jüngst erfolgte Bebauung Mühlenstraße 4 b bis c mit drei Einzelhäusern und einer GRZ von 0,25. Sollte in begründeten Einzelfällen eine geringfügige Überschreitung der GRZ erforderlich sein kann auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 4 BauGB eine Ausnahme erteilt werden. Eine GRZ von 0,25 wurde auch für das Quartier Strandstraße-Mühlenstraße-Bebelstraße- Graben Pre 12/3/1 festgesetzt, in dem eine geringere Grundstücksüberbauung im Bestand vorhanden ist, weil die Prägung der näheren Umgebung nicht an der Mühlenstraße endet, sondern auch die gegenüberliegende Straßenseite mit erfasst, die eine höhere Überbauung aufweist.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt worden, dass entgegen § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

unzulässig ist. Der Grund liegt insbesondere in der unzureichenden Möglichkeit der Regenwasserbeseitigung. Eine schadlose Regenwasserbeseitigung zumindest der Grundstücke, die nicht unmittelbar am Gewässer Pre 12/3/1 liegen ist bei einer hohen Grundstücksüberbauung nicht mehr gegeben ist. Ein öffentliches Regenwassernetz ist nicht vorhanden. Für die nicht unmittelbar am Gewässer Pre 12/3/1 liegenden Grundstücke verbleibt damit nur die Versickerung auf eigenem Grundstück. Auf Grund der saisonal hohen Grundwasserstände ist eine schadlose Versickerung jedoch nicht uneingeschränkt möglich. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser ins Grundwasser nach § 8 Abs. 1 WHG wird für eine über das Maß von 0,25 hinausgehende Bebauung seitens der Wasserbehörde nicht in Aussicht gestellt.

Auch die Einleitung von Niederschlagswasser in den Graben Pre 12/3/1 ist nach Mitteilung der Behörde auf Grund der Gewässersituation, der Abhängigkeit vom Schöpfwerksbetrieb und der Vielzahl der bereits vorhandenen Einleitungen nur nach Einzelfallprüfung möglich. Auf Grund der geschilderten Situation ist eine Überschreitung der GRZ nicht vertretbar.

Geschoßflächenzahl

Im Bebauungsplan ist eine Geschossflächenzahl von 0,25 festgesetzt worden. Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie wird nach den Außenmaßen in allen Vollgeschossen ermittelt (§ 20 Abs. 2,3 BauNVO). Als Vollgeschosse gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben (§ 87 LBauO M-V).

Bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen Grundfläche können die Grundstücke lediglich mit einem Vollgeschoss bebaut werden. Im Bestand ist das Plangebiet bis auf wenige Einzelfälle ebenfalls mit Gebäuden mit einem Vollgeschoss bebaut. Soweit Grundstücke mit zwei Vollgeschossen bebaut werden sollen und sich diese in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, kann die zulässige Grundfläche nur noch zur Hälfte ausgenutzt werden.

Höhe baulicher Anlagen/Bezugsebene

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhen festgesetzt worden. Auch hier sind zunächst die Gegebenheiten im Plangebiet untersucht worden. Die Ergebnisse sind in den nachfolgenden Tabellen quartierweise dargestellt.

Quartier Strandstraße-Heinestraße-Lentzallee					
Datenblatt Nr.	Traufhöhe über HN	Traufhöhe über Straße (m)	Firsthöhe über HN	Firsthöhe über Straße (m)	Dachneigung (Grad)
1		k.A.		k.A.	k.A.
2	4,82	3,67	9,06	7,91	42,4
3	4,43	3,38	6,94	5,89	40,5
4	5,42	4,27	10,65	9,50	46,4
5	8,47	7,42	13,05	12,00 Turm: 18,18	
6	5,23	4,22	9,73	8,72	44,9
7	5,01	4,00	9,74	8,73	49,7
8	5,27	4,20	9,40	8,33	45,3
9	4,71	3,74	8,90	7,93	41,5
10	4,17	3,27	10,15	9,25	51,3
11	5,27	4,30	9,91	9,00	45,9
12	4,65	3,65	9,40	8,40	44,9
13	4,23	3,21	10,40	8,39 / 9,12	k.A.
14	7,84	6,75	8,74	7,65	21,4
Mittelwerte	4,84	3,80	9,42	8,40	

Quartier Strandstraße-Mühlenstraße-Bebelstraße-Schulstraße					
Datenblatt Nr.	Traufhöhe über HN (m)	Traufhöhe über Straße (m)	Firsthöhe über HN (m)	Firsthöhe über Straße (m)	Dachneigung (Grad)
15	11,40	10,30 (DK)		k.A.	k.A.
16	4,88	3,88	11,04	10,04	k.A.
17	4,49	3,58	8,57	7,66	38,6
22	4,45	3,54	9,51	8,60	48,1 / 43
25	4,45	3,55	8,47	7,57	45,8
26	4,55	3,65	8,99	8,09	50,4
27	6,37	4,47	10,87	9,97	49,9/ 49,7/ 49,0
32	4,62	3,46	8,40	7,48	44,1 / 44,2
33	5,76	3,85	10,74	9,18	45,3
34	5,23	3,95	10,02	8,74	44,9
35	4,53	3,38	10,88	9,73	55,2
36	5,25	4,29	10,18	9,22	44,6
37	5,31	4,18	8,59	7,49	40,3 / 40,7
38	4,35	4,10	6,59	8,47	47
39	5,09	3,95	11,43	10,29	45
40	6,90	5,72	7,87	6,69	14,5
Mittelwerte	5,08	3,97	9,48	8,60	

Quartier Strandstraße-Mühlenstraße-Bebelstraße- Graben Pre 12/3/1					
Datenblatt Nr.	Traufhöhe über HN (m)	Traufhöhe über Straße (m)	Firsthöhe über HN (m)	Firsthöhe über Straße (m)	Dachneigung (Grad)
18	4,62	3,87	8,78	8,03	44,4 / 40,9
19	4,41	3,70	9,13	8,42	47,3
20	4,02	3,31	8,61	7,90	48
21	6,61	4,65	10,80	9,89	48,4 / 48,1
23	4,63	3,66	10,47	9,50	45,6
24	4,74	3,70	10,53	9,49	44,8 / 45,9
28	4,69	3,81	9,84	8,93	53,6 / 49,8
29	3,74	2,94	8,65	7,85	47,3
30	5,87	5,07	10,57	9,77	45,8
31	4,27	3,62	7,72	6,64	42,2 / 42,5
Mittelwerte	4,76	3,83	9,51	8,64	

Traufhöhen

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut. Die Traufhöhen liegen in den einzelnen Quartieren grundstücksbezogen im Mittel zwischen 4,76 m und 5,08 m über HN. Dabei wurden die in der Tabelle markierten „Ausreißer“, die als Sonderfälle anzusehen sind, nicht betrachtet. Die Festsetzung der vorhandenen Mittelwerte erscheint jedoch nicht gerechtfertigt, weil sie zu einem Großteil aus bestender Altbebauung mit geringeren Anforderungen an die Wärmedämmung bei Dachausbauten resultieren. Die heutigen Anforderungen an Wärmedämmungen bei einem geplanten Dachausbau, der im Bebauungsplan nicht verhindert werden soll, erfordern größere Traufhöhen als die genannten Durchschnittswerte. Bei einer im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhe von 5,30 m werden 74 % aller Grundstücke erfasst. Eine Traufhöhe von 5,30 m erscheint auch angemessen und ausreichend um auch die Dachräume der Gebäude entsprechend zu nutzen.

Firsthöhen

Die durchschnittlichen Firsthöhen in den drei Quartieren liegen zwischen 9,42 m und 9,51 m über HN. Festzustellen ist jedoch, dass auf 17 Baugrundstücken über dem Durchschnitt liegende Firsthöhen im Bestand zu verzeichnen sind. Das sind mehr als 40% der vorhandenen Baugrundstücke. Hinzu kommt, dass mit den angegebenen Firsthöhen aufgrund des Dachaufbaus und der notwendigen Dachneigung kaum Rohrdächer errichtet werden können. Gerade Rohrdächer sind jedoch für Prerow ortsbildprägend und sollen durch den Bebauungsplan nicht verhindert werden. Aus diesem Grunde ist die Firsthöhe im Bebauungsplan mit 10,50 m festgesetzt worden. Damit sind gleichzeitig 75% der Grundstücke erfasst (30 von 40 Grundstücken).

Bezugspunkt für die festgesetzte Trauf- und Firsthöhen ist das Höhenbezugssystem HN (Höhennull) bezogen auf den Pegel Kronstadt.

4.2 Bauweise, überbaubare GrundstücksflächeBauweise

Im Bebauungsplan ist eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt worden. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 16 m betragen. Auch hier ist zunächst eine Erfassung des Ist-Zustandes vorausgegangen. Im Plangebiet sind sowohl Einzelhäuser und Doppelhäuser als auch Hausgruppen anzutreffen, so dass sie zukünftig nicht auszuschließen sind. Städtebauliche Bedeutung kommt jedoch in erster Linie der Gebäudelänge zu. Ob ein zu diskutierendes Gebäude mehrere Eingänge hat oder auf einem oder mehreren Grundstücken steht, ist für die städtebauliche Beurteilung eher zweitrangig.

Die Ergebnisse der Ermittlung der vorhandenen Gebäudelängen sind in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Quartier Strandstraße-Heinestraße-Lentzallee		Quartier Strandstraße-Mühlenstraße-Bebelstraße-Schulstraße		Quartier Strandstraße-Mühlenstraße-Bebelstraße-Graben Pre 12/3/1	
Datenblatt Nr.	größte Gebäudelänge (m)	Datenblatt Nr.	größte Gebäudelänge (m)	Datenblatt Nr.	größte Gebäudelänge (m)
1	10,0	15	30,0	18	22,4
2	16,0	16	22,0	19	17,2
3	10,0	17	23,4	20	10,0
4	12,0	22	25,7	21	30,5
5	18,60	25	10,8	23	16,5
6	13,50	26	14,5	24	17,4
7	10,50	27	15,2	28	12,7
8	12,50	32	20,7	29	15,7
9	19,60	33	16,0	30	18,7
10	15,0	34	10,3	31	16,0
11	23,0	35	20,8		
12	26,80	36	15,0		
13	16,0	37	12,0		
14	19,0	38	14,8		
		39	17,5		
		40	29		
Durchschnittswert	15,89	Durchschnittswert	17,05	Durchschnittswert	16,30

Die durchschnittlichen Gebäudelängen in den jeweiligen Quartieren liegen zwischen 16 und 17 m. Die durchschnittliche Gebäudelänge aller Quartiere beträgt 16,40, wobei nur das Gebäude mit der größten Ausdehnung je Grundstück erfasst wurde. Die geringste Gebäudelänge beträgt 10 m, die größte Gebäudelänge beträgt 30,50 m. Hierbei ist jedoch festzustellen, dass gerade größere Gebäudelängen durch zahlreiche Um- und Anbauten an Bestandgebäude zustande gekommen sind. Die Gebäudelängen der in jüngster Zeit errichteten Gebäude liegt zwischen 14 m (Lentzallee 4a), bzw. 15 m (Heinestraße 5b/c und Mühlenstraße 4b bis d) wobei auf den Grundstücken Mühlenstraße 1 bis 3a auch Gebäudelängen zwischen 17 und 30 m realisiert wurden. Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass zur Bewahrung der kleinteiligen Ortsstruktur Gebäudelängen von nicht mehr als 16 m angemessen sind. Diese Gebäude repräsentieren die Mehrheit des Bestandes wenn man hierbei unangemessene Gebäudelängen von mehr als 25 m außer Betracht lässt. Mit Gebäudelängen von 16 m lassen sich auch Doppelhäuser sowie Hausgruppen errichten wie z.B. in der Schulstraße 7 bis 7f bereits geschehen. Hier liegt die Gebäudelänge bei 15 m.

überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt worden. Hierbei wird Regelungsbedarf jedoch nur zwischen der vorderen Bebauung und den angrenzenden öffentlichen Straßen sowie zum Gewässer II. Ordnung (Graben Pre 12/3/1) gesehen. Da die einzelnen Quartiere weitestgehend auch auf den hinteren Grundstücksflächen mit Hauptgebäuden bebaut sind und die Bebauung dann durchgehend bis zur nächsten öffentlichen Straße reicht, lässt sich eine hintere Baugrenze nur schwer definieren. Die hintere Grundstücksbebauung ist im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere der GRZ und unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (Abstandsflächen, Zuwegung) realisierbar.

4.3 Stellung baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan ist die Stellung baulicher Anlagen in der Weise geregelt, dass Gebäude mit der Firstrichtung parallel oder senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie oder zur Achse der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden müssen. Damit soll eine ortstypische Bebauung, wie in der Mühlenstraße 4b bis 4d, vermieden werden. Im gesamten Plangebiet orientieren sich die Gebäude entweder mit dem First oder der Traufe am Verlauf der Grundstücksgrenze zur angrenzenden Straße. Das trifft selbst für Gebäude auf den hinteren Grundstücksflächen zu. Die o.g. Bebauung fällt hierbei aus dem Rahmen und soll sich künftig nicht wiederholen. Hinzu kommt, dass sich bei einer solchen Bebauung die Abstandsflächen optisch verkürzen, soweit der Blick senkrecht auf das Grundstück fällt.

Bei Eckgrundstücken von nicht senkrecht einmündenden Straßenabschnitten soll dem jeweiligen Bauherren eine Wahlmöglichkeit der Baukörperausrichtung eingeräumt werden.

4.4 von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die Flächen zwischen den Baugrenzen und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche sind von Nebengebäuden (untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO die Gebäude sind), sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen freizuhalten. Mit dieser Festsetzung soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden werden, weil an Nebengebäude, Garagen und Carports in der Regel keine hohen gestalterischen Anforderungen gestellt werden. Außerdem können sie die Blickbeziehungen zu den jeweiligen Hauptbaukörpern unterbrechen, wie auf dem Baugrundstück Mühlenstraße 4b bis 4d deutlich wird.

Eine weitere von Bebauung freizuhaltende Fläche ist in einer Breite von 5 m parallel zur Böschungsoberkante des Grabens Pre 12/3/1 festgesetzt worden. Der Streifen dient der Bewirtschaftung des Grabens durch den Wasser- und Bodenverband Recknitz Boddenkette.

Die Errichtung von Nebenanlagen ist daher unzulässig. Hauptnutzungen sind bereits durch den Verlauf der Baugrenze ausgeschlossen. Der Graben Pre 12/3/1 hat als Gewässer II. Ordnung eine wichtige Entwässerungsfunktion für die Ortslage Prerow. Eine Funktionsfähigkeit kann nur gesichert werden, wenn eine dauerhafte Bewirtschaftung erfolgen kann. Das ist nur möglich wenn ein angemessener Bewirtschaftungsstreifen zur Verfügung steht, der nicht bebaut ist. Ein Streifen von 5 m ist für diese Zwecke ausreichend und angemessen.

4.5 mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Der unter Punkt 4.4 erörterte Bewirtschaftungsstreifen des Grabens Pre 12/3/1 befindet sich auf privaten Grundstücksflächen. Zur Sicherung der Befahrbarkeit durch den WBV sind im Bebauungsplan Flächen festgesetzt worden, für die Geh- Fahr und Leitungsrechte begründet werden können.

4.6 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet vorhandenen Straßen sind entsprechend ihrer Nutzung als Verkehrsflächen festgesetzt worden. Weitere Verkehrsflächen zur Erschließung von Grundstücken sind nicht erforderlich.

5 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Anlagen der technischen Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) befinden sich in den jeweils angrenzenden öffentlichen Straßen. Zusätzliche Anforderungen an die Anlagen der technischen Infrastruktur werden durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst weil der sich aus § 34 BauGB ergebende Beurteilungsrahmen für Vorhaben nicht verändert wird. Für Hausinstallationsanlagen mit Trinkwasserverbräuchen größer 3,0 l/s wird jedoch nach Vorlage des ermittelten Spitzenbedarfs ein Trinkwasservorratsbehälter vom Anschlussnehmer gefordert.

Vorhandene Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden. Eine Löschwasserversorgung seitens des Versorgungsträgers, der Wasser- und Abwasser GmbH Boddenland kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen.

6 GRÜNORDNUNG

6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits auf der Grundlage von § 34 BauGB zulässig sind, sind damit verbundene Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausgleichspflichtig

6.2 Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes

Grünordnerische Bestimmungen enthält der Bebauungsplan nicht. Im Geltungsbereich greift die „Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Gemeinde Ostseebad Prerow“ vom 11.03.2014. Weiterhin gelten die Bestimmungen des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg Vorpommern (NatSchAG M-V) sowie des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Der im Plangebiet liegende Verlauf des Grabens Pre 12/3/1 ist bis seiner Böschungsoberkante als Wasserfläche „Entwässerungsgraben“ festgesetzt worden.

7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Im Plangebiet befinden sich folgende Baudenkmale, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurden

Adresse	Bezeichnung	lfd. Nr.
Bebelstr. 10	Wohnhaus	703
Bebelstr. 14	Wohnhaus	704
Strandstr. 15	Haus Seestern	781
Lentzallee 5	Wohnhaus	773
Heinestr. 2	Wohnhaus Vogelswart	738

Gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern bedürfen jegliche Veränderungen an und in Baudenkmalen sowie deren Umnutzungen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

8 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Nachrichtliche Übernahme von Baudenkmalen

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege sowie der Landkreis Vorpommern-Rügen haben auf die im Plangebiet vorhandenen Bau- und Kunstdenkmale hingewiesen.

Nach § 9 Abs. 6 BauGB sollen Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben. Der Denkmalstatus der jeweiligen Einzeldenkmale ist bei der Beurteilung von Baugesuchen bedeutsam, so dass eine nachrichtliche Übernahme in Betracht kommt. Die vorhandenen Denkmale werden daher auf der Grundlage von § 9 Abs. 6 BauGB vollständig in die Planzeichnung übernommen und in der Begründung aufgeführt. Auf das Vorhandensein von Baudenkmalen und das Erfordernis zur Einholung einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 7 Abs. 1 DSchG M-V wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Weitere Bedenken bestehen gegen die undifferenzierte Einbeziehung der Einzeldenkmale in das jeweilige Bau Feld, welches die zwingend erforderliche Einzelfallprüfung außer Acht lässt.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 47 handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB. Er regelt in der Hauptsache das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Bauweise. Eine denkmalbezogene Einzelfallprüfung über mögliche An- bzw. Erweiterungsbauten bleibt dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze setzt nur den nicht überschreitbaren äußeren Rahmen und entbindet nicht von den gesetzlichen Vorgaben des § 7 DSchG M-V. Danach bedarf die Beseitigung, Veränderung oder Verbringung eines Denkmals an einen anderen Ort der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Einer Genehmigung bedarf auch die Veränderung der Umgebung von Denkmalen, wenn dadurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. Die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes greifen auch im Plangebiet und gelten somit auch für die nachrichtlich übernommenen Denkmale. Es ist nicht zweckmäßig, bereits im Bebauungsplan vorhabenunabhängig detaillierte Festsetzungen für Einzeldenkmale zu treffen, da die Gefahr laufender Planänderungen besteht.

Eine Genehmigungsfreistellung von Vorhaben und damit mögliche Umgehung der denkmalrechtlichen Anforderungen ist nicht zu erwarten, da nach § 62 LBauO M-V diese nur für Bebauungspläne im Sinne des § 30 Abs. 1 und 2 BauGB (qualifizierte Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne) gilt.

abweichende Bauweise

Seitens des Landkreises Vorpommern-Rügen regt an, die in der abweichenden Bauweise festgesetzte maximale Gebäudelänge von 16 m nochmals zu überdenken, da die Erfassung der Gebäudelängen ergeben hat, dass insgesamt 18 von 40 aufgenommenen Gebäuden eine größere Ausdehnung als 16 m haben.

Die im Rahmen der abweichenden Bauweise festgesetzte Gebäudelänge von höchstens 16 m wird beibehalten. Die Erhebungen haben gezeigt, dass mehr als die Hälfte der vorhandenen Gebäude Längen von weniger als 16 m aufweisen. Das Gebäudemaaß von 16 m ist für die städtebauliche Situation angemessen und widerspiegelt die Mehrzahl der vorhandenen Gebäude. Auch Bauvorhaben der letzten Jahre haben gezeigt, dass mit Gebäudelängen von bis zu 16 m eine der örtlichen Situation angemessene Grundstücksausnutzung erreicht werden kann.

Belange der Wasserwirtschaft

Es wird seitens der unteren Wasserbehörde der Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50% durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen nicht zugestimmt, da eine Regenwasserversickerung dann nicht mehr gewährleistet werden kann. Ein öffentliches Regenwassernetz ist nicht vorhanden. Für die nicht unmittelbar am Gewässer Pre 12/3/1 liegenden Grundstücke verbleibt damit nur die Versickerung auf eigenem Grundstück. Auf Grund der saisonal hohen Grundwasserstände ist eine schadhlose Versickerung jedoch nicht uneingeschränkt möglich. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser ins Grundwasser nach § 8 Abs. 1 WHG wird für eine über das Maß von 0,35 hinausgehende Bebauung seitens der unteren Wasserbehörde nicht in Aussicht gestellt. Auch die Einleitung von Niederschlagswasser in den Graben Pre 12/3/1 ist nach Mitteilung der Behörde auf Grund der Gewässersituation, der Abhängigkeit vom Schöpfwerksbetrieb und der Vielzahl der bereits vorhandenen Einleitungen nur nach Einzelfallprüfung möglich. Auf Grund der geschilderten Situation ist eine Überschreitung der GRZ nicht vertretbar. Die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche wurde auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO daher ausgeschlossen.

Belange des Naturschutzes

Die Naturschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung zu erwarten sind, nur dann als zulässig bzw. erfolgt anzusehen sind, wenn gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, zusammenzurechnen.

Der Gesetzgeber hat in § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bestimmt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Mit dieser Gesetzesfiktion sind Eingriffe im Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB nicht ausgleichspflichtig. Dies gilt auch dann, wenn im Innenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird und zwar unabhängig von der Wahl des Aufstellungsverfahrens. Ungeachtet der Tatsache, dass es sich hier um das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB handelt, wären auch im beschleunigten Verfahren oder im Regelverfahren Eingriffe im Innenbereich nicht ausgleichspflichtig. Die hier zitierte Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt nur dann, wenn überhaupt ausgleichspflichtige Eingriffe vorliegen, etwa wenn der Bebauungsplan ein Gebiet umfasst, dass zwar noch dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist, aber nicht mehr im klassischen Innenbereich liegt. Das wäre z.B. bei Außenbereichsflächen im Innenbereich der Fall oder bei Abrundungsflächen, die räumlich in den Außenbereich hineinragen.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 ein Gebiet umfasst, welches vollständig im Innenbereich nach § 34 BauGB liegt, ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Etwas anderes lässt sich aus dem Gesetzestext nicht herleiten.

Weiterhin sollen Aussagen und ggf. Festsetzungen zum Gehölzschutz gemäß § 18 und 19 NatSchAG M-V und zum Artenschutz getroffen werden.

Aussagen zum Gehölzschutz sind entbehrlich. Der § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) regelt den gesetzlichen Baumschutz umfassend. Darüber hinaus greift im Plangebiet die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Gemeinde Ostseebad Prerow vom 11.03.2014. Die Satzung ist für den gesamten Innenbereich der Gemeinde erlassen worden und gilt auch in allen B-Plangebieten. Aus diesem Grunde sind zusätzliche Festsetzungen in den jeweiligen Bebauungsplänen nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind erkennbar nicht berührt. Der Bebauungsplan umfasst ein nahezu vollständig bebautes Gebiet. Hinweise auf geschützte Tiere oder Pflanzenarten liegen nicht vor und entsprechende Hinweise sind vom Landkreis auch nicht geäußert worden.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb der weiteren Schutzzone des LSG „Boddenlandschaft“ liegt. Eine Erlaubnis nach § 5 Abs. 2 der Verordnung ist erforderlich.

Hierzu ist festzustellen, dass das Plangebiet sich nicht in der weiteren Schutzzone des LSG „Boddenlandschaft“ befindet. Nach § 2 Abs. 3 der Schutzgebietsverordnung sind die im Zusammenhang bebauten Orte und Ortsteile in der Ausdehnung des Innenbereichs gemäß § 34 BauGB von den Bestimmungen der Verordnung ausgenommen. Eine Erlaubnis nach § 5 Abs. 2 der Schutzgebietsverordnung ist nicht erforderlich.

Belange des WBV „Recknitz-Boddenkette“

Der WBV „Recknitz-Boddenkette“ weist auf das vorhandene Gewässer II. Ordnung Graben Pre 12/3/1 hin, welches durch den WBV bewirtschaftet wird. Es wird angeregt, den Geltungsbereich des Bebauungsplans auch auf die Nordseite des Gewässers auszudehnen, um den Bewirtschaftungstreifen auch für die Nordseite festsetzen zu können.

Der Bebauungsplan Nr. 47 setzt für die Südseite des Grabens Pre 12/3/1 eine von Bebauung freizuhaltende Fläche in einer Breite von 5 m ab Grabenoberkante fest. Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen unzulässig. Einfriedungen sind nur dann zulässig, wenn die Unterhaltung des angrenzenden Gewässers, nicht beeinträchtigt wird. Für den WBV setzt der Bebauungsplan eine mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche fest.

Der Bebauungsplan Nr. 47 soll zunächst mit dem jetzt festgesetzten Geltungsbereich zu Ende geführt werden, um das Planverfahren zeitnah abschließen zu können. Der Hinweis, auch die Nordseite des Grabens in die Planung einzubeziehen wird ggf. in einem späteren aufzustellenden Bebauungsplan berücksichtigt.

Die im Bebauungsplan enthaltene Böschung des Grabens Pre 12/3/1 wird, entsprechend der Regelung im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 48, als Wasserfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt.

private Belange

Es wird angeregt, die in Richtung Strandstraße ausgerichtete Baugrenze auf dem Flurstück 1211 (Strandstraße 15b) soweit in Richtung Straße zu verschieben, dass der dort vorhandene Vorbau mit erfasst wird, da die vorhandene Terrasse ohne den Vorbau nicht nutzbar ist.

Die zur Strandstraße ausgerichtete Baugrenze hat derzeit einen Abstand von ca. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie (Gehwegkante) und verspringt weiter südlich auf ein Maß von ca. 15 m auf Höhe Haus Seestern.

Der o.a. Vorbau rückt bis auf 3 m an die Straßenbegrenzungslinie heran und auf einem Teilstück sogar bis auf weniger als 1 m.

Mit dem Bebauungsplan wird das planerische Ziel verfolgt, die jetzige Begrenzung der straßenseitigen Bebauung beizubehalten und den Zwischenraum aus Gründen der Ortsbildgestaltung von Nebenanlagen freizuhalten. Daher ist die Baugrenze im Bebauungsplan entlang der vorhandenen Hauptgebäude festgesetzt worden. Ein Verschieben in Richtung Straße würde eine weitere unerwünschte straßennahe Bebauung zulassen. Daher wird die Baugrenze in ihrer jetzigen Lage beibehalten.

Gleichwohl bleibt eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage für die Dauer ihres Bestandes rechtmäßig, und zwar auch dann, wenn sich zwischenzeitlich die rechtlichen Grundlagen geändert haben. Der Umfang des Bestandsschutzes beschränkt sich auf das, was an Baubestand oder Nutzung zu dem Zeitpunkt noch vorhanden ist. Der unmittelbar auf Art. 14 GG basierende Bestandsschutz gibt dem Eigentümer damit die Befugnis, seine Anlage weiter zu nutzen, Instand zu setzen und in engen Grenzen solche baulichen Veränderungen und Sicherungen vorzunehmen, die sich aus den veränderten Lebensgewohnheiten ergeben. Das gilt auch dann wenn der Bestand den Festsetzungen eines neuen Bebauungsplans zufolge unzulässig wird (passiver/einfacher Bestandsschutz).

Es wird weiter angeregt für Bestandsgebäude Ausnahmen im Bebauungsplan vorzusehen, da das Hauptgebäude gewerblich genutzt wird.

Dieser Hinweis wird nicht berücksichtigt. Der Bebauungsplan setzt das Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und die Bauweise fest. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthält der Bebauungsplan nicht. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt richtet sich die Art der baulichen Nutzung nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Ausnahmen zur Art der baulichen Nutzung im Sinne von § 31 Abs. 1 BauGB sind daher im Bebauungsplan nicht festsetzungsfähig.

Weiterhin wird angeregt, Ausnahmen von der festgesetzten GRZ für Bestandsgrundstücke zuzulassen auf denen die GRZ bereits grundlegend überschritten wird.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Für die Überschreitung der GRZ auf Bestandsgrundstücken gelten die o.a. Ausführungen zum passiven Bestandsschutz. Soweit der Bestandsschutz verloren geht, etwa durch flächenhafte Entsiegelungen, sind die Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten, also eine GRZ von 0,25.

9 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 15 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 212) verpflichtet. Er unterliegt der Nachweispflicht nach § 50 KrWG.

Vorschriften zum Schutz des Wassers

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG M-V) in Verbindung mit § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen bzw. bei der zuständigen Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

Evt. notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 3 Abs. 2 Punkt 1 Wasserhaushaltsgesetz dar und bedürfen ebenfalls einer Erlaubnis gemäß § 8 LWVG der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus den angrenzenden Grundstücken in den Graben Pre 12/3/1 ist ein Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis mit der Einleitmenge und dem Einleitpunkt bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Bei der Wahl der Versickerungsanlagen für die übrigen Grundstücke sind der Grundwasserstand und die Bodenverhältnisse zu beachten. Die Herstellung und Unterhaltung der Versickerungsanlage hat nach DWA-Arbeitsblatt A 138 zu erfolgen. Eine Beeinflussung von Nachbargrundstücken ist auszuschließen. Die Einleitung von Niederschlagswasser ins Grundwasser stellt nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG einen Benutzungstatbestand dar und bedarf nach § 8 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Baudenkmale

Im Plangebiet befinden sich Baudenkmale. Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

Bodendenkmale

Es können unvermutet Bodendenkmale auftreten. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer:

- a. Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will
- b. in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird

Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ersetzt die Baugenehmigung die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Baugrundbohrungen

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934 (RGBl. I S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 02.03.1974, BGBl. I S. 469, meldepflichtig.

vorhandener Leitungsbestand

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Zum Schutz der vorhandenen Nieder- und Gashochdruckleitungen sind beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichem Material, außer im direkten Kreuzungsbereich. Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern. Die Überdeckung der Gasleitungen darf sich nicht ändern. Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln. Ober- und unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.